

# INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

## Notas a los Estados Financieros (no consolidados)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

### ÍNDICE

<u>Nota No.</u>	<u>Descripción</u>	<u>Página No.</u>
1	Operaciones	13
2	Resumen principales políticas contables	13
3	Estimaciones y juicios contables críticos de la administración	21
4	Efectivo	23
5	Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar	23
6	Inversiones en subsidiarias y asociados	24
7	Propiedades de inversión	24
8	Obligaciones financieras	27
9	Otras cuentas por pagar compañías relacionadas y otras cuentas por pagar	27
10	Impuestos	28
11	Obligaciones acumuladas	29
12	Patrimonio	29
13	Ingreso	30
14	Gastos de administración	30
15	Otros ingresos y otros gastos	31
16	Transacciones con partes relacionadas	32
17	Precios de transferencias	32
18	Instrumentos financieros	33
19	Administración de riesgos financieros	33
20	Contratos de arrendamientos operativos	34
21	Eventos posteriores	34
22	Aprobación de los estados financieros	35

**1. Operaciones**

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública otorgada en la Notaría segunda del Cantón Quito, el 3 de julio de 1979 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto del mismo año.

El objeto social de la Compañía es el alquiler de bienes inmuebles (locales comerciales), como también efectuar inversiones y realizar negocios relacionados con la compra-venta de bienes raíces, valores bursátiles y papeles fiduciarios.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2016, respectivamente, la Compañía dispone de un empleado (Representante Legal).

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

**2. Resumen de las principales políticas contables**

A continuación, se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros (no consolidados):

**2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros (no consolidados) adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros (no consolidados) han sido preparados sobre las bases del costo histórico, con excepción de ciertas partidas que son medidas a sus valores razonables.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros (no consolidados) están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de circulación en el Ecuador.

## **2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera (no consolidados) se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

## **2.5 Efectivo**

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses y sobregiros bancarios.

## **2.6 Instrumentos financieros**

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar. Adicionalmente, clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

### ***Activos Financieros***

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar".

- a) *Reconocimiento, medición inicial y clasificación.* - El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable. Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

- b) *Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.* - Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor

razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

- c) *Medición posterior de activos financieros.* - Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.
- d) *Préstamos y partidas por cobrar.* - Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro de valor.

Los préstamos y partidas por cobrar se componen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

- e) *Deterioro del valor de activos financieros.* - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero estará deteriorado como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, o los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados por las siguientes situaciones: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, la falta o mora en los pagos y la desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar) a nivel individual. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en las cuales podría incurrirse por este concepto.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

- f) *Baja de activos financieros.* -- La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

#### ***Pasivos financieros***

La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan.

- a) *Otros pasivos financieros.* - Son pasivos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

- b) *Baja en cuentas de un pasivo financiero.* - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

## **2.7 Propiedades de inversión**

- a) *Medición en el momento del reconocimiento.* - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. El reconocimiento inicial fue realizado al costo del avalúo comercial determinado en el impuesto predial del año 2011.
- b) *Medición posterior al reconocimiento: Modelo del costo.* - Después del reconocimiento inicial las propiedades de inversión se registran al costo y se presentan netos de su depreciación y el importe acumulados de las pérdidas de deterioro.

Los desembolsos posteriores que corresponden a reparaciones o mantenimientos son registrados en resultados cuando son incurridos.

- c) *Método de depreciación y vida útil.* - La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. La vida útil económica de las propiedades de inversión es de 40 años de acuerdo a la estimación realizada por un perito independiente.
- d) *Retiro o venta de propiedades de inversión.* - Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

## **2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros**

El importe en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo (o unidad generadora de efectivo) excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

## **2.9 Inversiones en subsidiarias y asociadas**

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

La Compañía clasifica a sus inversiones en la siguiente forma:

- a) *Inversiones en subsidiarias.* - Inversiones en acciones en las que la Compañía posee más del 50% con derecho a voto y se registran al valor patrimonial proporcional. Bajo este método el valor registrado de las inversiones en acciones se incrementa o disminuye para reconocer en los resultados de la Compañía su participación en las utilidades y/o pérdidas de las subsidiarias.
- b) *Inversiones en afiliadas.* - Inversiones en acciones en las que la Compañía mantiene entre un 20% y 50% de tenencia y no se tiene el control.
- c) *Otras inversiones menores.* - Inversiones en acciones que representan una participación menor al 20% y no se posee control ni influencia significativa.

## **2.10 Costos por préstamos**

Son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

## **2.11 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) *Impuesto corriente.* - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- b) *Impuestos diferidos.* - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivos. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en la fecha de presentación de los estados financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha de reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo, si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- d) *Impuestos corrientes y diferidos.* - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

## **2.12 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a. La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- b. Es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y;
- c. Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

## **2.13 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

- a) La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.



#### **2.14 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Previo al reconocimiento de los ingresos, la Compañía considera los siguientes criterios:

- a) *Ingresos por arrendamientos* - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.13.
- b) *Ingresos por dividendos e ingresos por intereses* - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los socios para recibir este pago. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

#### **2.15 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico, a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Corresponden a remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, comisiones, honorarios, depreciación de propiedad, planta y equipo y otros gastos relacionados a las actividades operativas, administrativas y de ventas de la Compañía.

#### **2.16 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros (no consolidados), no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

#### **2.17 Normas nuevas e interpretaciones aún no adoptadas**

La administración de la Compañía está en proceso de análisis de la siguiente norma para determinar si tendrá o no impacto significativos en los estados financieros (no consolidados), en particular se menciona lo siguiente:

### ***NIIF 16 Arrendamientos***

La norma es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida para las Compañías que aplican la NIIF 15 antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 16. El grupo no tiene previsto adoptar la norma anticipadamente.

Define un contrato de arrendamiento como un contrato que otorga al cliente (arrendatario) el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Una empresa evalúa si un contrato contiene un arrendamiento sobre la base de si el cliente tiene el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo. La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos operativos – Incentivos, SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adopten la forma legal de un arrendamiento. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o financieros para el arrendatario.

Con lo cual todos los arrendamientos son tratados de una manera similar a los arrendamientos financieros aplicando la NIC 17. Los arrendamientos son capitalizados en función del valor presente de los pagos generando un activo de derecho de uso y pasivo.

La NIIF 16 plantea una serie de soluciones prácticas para la transición, tanto para la definición de arrendamiento como para la aplicación retroactiva de la norma. La administración de la Compañía considera que su impacto no será significativo.

## **2.18 Gestión de capital**

La gestión de capital se relaciona a la administración del patrimonio de la Compañía. Los objetivos de la Compañía en relación con la gestión del capital son proteger y garantizar la capacidad del mismo para continuar como empresa en marcha, con el objetivo de procurar el mejor rendimiento para los socios.

La Compañía maneja su estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no involucre un riesgo en su capacidad de pagar sus cuentas por pagar u obtener un rendimiento adecuado para sus socios.

## **3. Estimaciones y juicios contables**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a período subyacente.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía utilizado en la aplicación de criterios contables:

- a) *Deterioro de activos.* - A la fecha de cierre del período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2018, la Compañía no ha determinado que exista pérdida por deterioro en sus rubros de activos.

- b) *Provisiones para obligaciones por beneficios definidos.* - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

- c) *Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipo.* - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la en párrafo 2.8.
- d) *Impuesto a la renta diferidos.* - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

**4. Efectivo**

Un resumen de efectivo es como sigue:

	<b>Al 31 de Diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja chica	34	-
Bancos locales	261	143
	<u>295</u>	<u>143</u>

**5. Cuentas por cobrar compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar**

Un resumen de cuentas por cobrar compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<b>Al 31 de Diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
<b><u>Relacionadas (notas 16):</u></b>		
Lavanderías Ecuatorianas C. A.	20,213	316,948
Pyganflor S. A.	a) 993,778	850,780
Cleaning Corp. S.A	-	16,785
	<u>1,013,991</u>	<u>1,184,513</u>
<b>Menos:</b>		
Provisiones incobrables	(500,000)	(500,000)
	<u>513,991</u>	<u>684,513</u>
Otros por cobrar	-	5,600
	<u>513,991</u>	<u>690,113</u>

- a) Corresponde a préstamos realizados a la compañía relacionada para capital de trabajo. Con fecha 30 de diciembre de 2014, Pyganflor S.A. firmó el pagare No. 001-2014-01 con Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda. por USD 981,523 a 1,461 días plazo a una tasa de interés del 7,41%; sin embargo, al 31 de diciembre de 2016, Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda., no ha podido recuperar el saldo mencionado; debido a ello, durante el mismo año, determinados accionistas de su compañía relacionada Lavanderías Ecuatorianas C.A. (socio mayoritario de Lavamar Cía. Ltda.), autorizaron abonar a la cuenta por cobrar a Pyganflor S.A. USD

130,743 de los dividendos pendientes de pago de los años 2014 y 2015, que mantenían al 31 de diciembre de 2016 en Lavanderías Ecuatorianas C.A.

**Fideicomiso Garantía Acciones Lavandería** - Con fecha 14 de junio de 2018, los accionistas de Lavanderías Ecuatorianas C.A. (principal socio de Lavamar Cía. Ltda.), Sr. Juan Bernardo Dávalos Salazar y Sra. Carmen María Dávalos Salazar, y en calidad de compareciente la Compañía Lavanderías Ecuatorianas C.A., constituyeron el Fideicomiso Garantía Acciones Lavandería, el mismo que es administrado por Fiducia Administradora de Fondos y Fideicomisos, con la finalidad de que el patrimonio autónomo creado con sus acciones sean transferidos al Fideicomiso, para garantizar la cancelación de obligaciones contraídas por la compañía Pyganflor S. A. con la compañía Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

## 6. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Un resumen de inversiones en subsidiarias y asociadas es como sigue:

	Proporción de participación y poder de voto		Al 31 de Diciembre de	
	Al 31 de Diciembre de		Al 31 de Diciembre de	
	2018	2017	2018	2017
			( US Dólares)	
Martin Investment International LLC	100.00%	100.00%	623,672	702,674
Lavanderías Ecuatorianas C. A.	49.33%	0.00%	607,182	-
Inmobiliaria Predial Los Cedros Cía. Ltda.	2.00%	2.00%	2	2
			<u>1,230,855</u>	<u>702,676</u>

Con fecha 17 de octubre del 2018 Juan Bernardo Dávalos Salazar ha cedido a favor de Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda. 309,087 acciones ordinarias emitidas por la Compañía Lavandería Ecuatorianas C. A. Al 31 de diciembre del 2018 se registra el Valor Patrimonial Proporcional de dichas acciones reconociendo en resultados una utilidad de USD 238,095.

## 7. Propiedades de inversión

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

(Espacio en Blanco)

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros (no consolidados)**  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	Al 31 de Diciembre de		Valor neto de realización
	2018	2017	
	( US Dólares)		
No Depreciables:			
Terrenos:			
Av. 12 de Octubre	531,457	531,457	783,104
El Bosque	166,670	166,670	180,004
El Condado	6,471	6,471	42,807
González Suárez	7,531	7,531	23,117
C. C. Atahualpa	7,575	7,575	34,034
C. C. El Recreo	7,549	7,549	40,370
C. C. La Esquina	12,294	12,294	13,572
C. C. Iñaquito	97,048	97,048	191,770
C. C. Cumbayá	-	66,847	-
Conocoto	392,496	392,496	351,711
	1,229,091	1,295,938	1,660,489
Depreciables:			
Edificios:			
Av. 12 de Octubre	189,155	189,155	144,841
El Bosque	82,143	82,143	54,154
El Condado	15,769	15,769	25,331
González Suárez	30,292	30,292	17,658
C. C. Atahualpa	35,286	35,286	16,703
C. C. El Recreo	43,702	43,702	51,030
C. C. La Esquina	100,069	100,069	56,943
C. C. Iñaquito	318,953	318,953	81,635
C. C. Cumbayá	-	126,427	-
	815,369	941,796	448,294
Subtotal	2,044,460	2,237,734	2,108,783
Depreciación acumulada	(500,906)	(555,094)	-
Total	1,543,554	1,682,640	2,108,783

El movimiento de propiedades de inversión es como sigue:

(Espacio en Blanco)

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros (no consolidados)**  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	<b>Terrenos</b>	<b>Edificios</b>	<b>Total</b>
<b>Costo:</b>			
Saldos inicial al 1 de enero 2017	1,295,938	941,796	2,237,734
Ventas	-	-	-
Saldo final al 31 de diciembre 2017	1,295,938	941,796	2,237,734
Ventas	(66,847)	(126,427)	(193,274)
Saldo final al 31 de diciembre 2018	1,229,091	815,369	2,044,460
<b>Depreciación:</b>			
Saldos inicial al 1 de enero 2017	-	(525,637)	(525,637)
Gastos depreciación	-	(29,457)	(29,457)
Saldo final al 31 de diciembre 2017	-	(555,094)	(555,094)
Gastos depreciación	-	(27,263)	(27,263)
Ventas	-	81,451	81,451
Saldo final al 31 de diciembre 2018	-	(500,906)	(500,906)
Propiedad - Saldos, neto	1,229,091	314,463	1,543,554

## 7.1 Garantías

<b>No. Garantía</b>	<b>Descripción</b>	<b>Valor inicial</b>	<b>Valor actual</b>	<b>Fecha de ingreso</b>	<b>Estado</b>
EFF10100E0256098	Encargo Fiduciario de Flujos	1.00	1.00	07/07/2016	Vigente
TCO10100E0255932	Terrenos y construcción	300,954.09	255,810.98	09/15/2016	Vigente

## 7.2 Garantías Personales

<b>No. Garantía</b>	<b>Descripción</b>	<b>Id Garantizado</b>	<b>Nombre</b>
GPN10100E0262118	Garantía de persona natural	1704442472	Dávalos Salazar Juan Bernardo
GPN10100E0262166	Garantía de persona natural	1704442472	Dávalos Salazar Juan Bernardo
GPN10100E0268985	Garantía de persona natural	1704442472	Dávalos Salazar Juan Bernardo
GPN10100E0282474	Garantía de persona natural	1704442472	Dávalos Salazar Juan Bernardo

**8. Obligaciones financieras**

Un resumen de obligaciones financieras es como sigue:

	<b>Al 31 de Diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
<b><i>Banco de la Producción - Produbanco</i></b>		
Préstamo de efectivo con tasa de interés del 11.23% anual con vencimiento en junio del 2019	20,539	-
Préstamo de efectivo con tasa de interés del 11.23% anual con vencimiento en julio del 2021	185,122	302,033
Préstamo de efectivo con tasa de interés del 11.23% anual con vencimiento en diciembre del 2019	18,560	35,179
Préstamo de efectivo con tasa de interés del 11.23% anual con vencimiento en febrero del 2019	9,998	66,225
Intereses por pagar	29,045	53,388
	<u>263,263</u>	<u>456,824</u>
Menos porción corriente	132,000	193,560
	<u>131,263</u>	<u>263,264</u>

**9. Cuentas por pagar compañías relacionas y otras cuentas por pagar**

Un resumen de las cuentas por pagar compañías relacionadas y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<b>Al 31 de Diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Lavanderías Ecuatorianas C. A. (nota 16)	872,541	484,038
Proveedores locales	8,457	3,108
	<u>880,998</u>	<u>487,146</u>
Sueldos por pagar	1,644	3,628
Otras cuentas por pagar	110	-
Provisones totales	4,130	11,196
	<u>886,882</u>	<u>501,970</u>



## 10. Impuestos

### 10.1 Activo y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Al 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	( US Dólares)	
<b><u>Activos por impuestos corrientes:</u></b>		
IVA Crédito tributario bienes	669	793
IVA Crédito tributario retenciones	1,362	-
IR Retenciones crédito tributario	14,478	15,153
	<u>16,510</u>	<u>15,946</u>
<b><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></b>		
Retenciones en la fuente por pagar	1,179	469
Retenciones de IVA	1,407	-
	<u>2,586</u>	<u>469</u>

### 10.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	Al 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Utilidad / Pérdida Contable	27,557	(157,677)
<b><u>Menos:</u></b>		
Dividendos exentos por método de participación patrimonial	238,095	-
<b><u>Más:</u></b>		
Gastos no deducibles	234,998	176,186
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	5,000	-
Utilidad Gravable	<u>29,460</u>	<u>18,509</u>
Impuesto a la renta causado	7,365	4,072
Impuesto determinado correspondiente al año fiscal	-	-
Impuesto a la renta reconocido en resultados	<u>7,365</u>	<u>4,072</u>

- a) El impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se calcula a la tasa del 25% y 22%, sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización; de conformidad con el Art. 37 de la LRTI y 51 de su Reglamento, para las sociedades cuyos socios establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social, la tarifa impositiva será más tres (3) puntos porcentuales de la tarifa vigente sobre la porción de la base imponible total. En adición, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 37 la tarifa aplicada por la Compañía es del 25%.
- b) El impuesto a la renta caudado es de USD 7,365; en consecuencia, la Compañía registró USD 7,365 en resultados como impuesto a la renta.

Los movimientos de la provisión para el impuesto a la renta son como sigue:

	Al 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Saldos al comienzo del año	15,153	12,803
Retenciones del año	6,960	6,422
Impuesto a la renta registrados en el año	(7,365)	(4,072)
Saldos al final del año	14,748	15,153

## 11. Obligaciones acumuladas

Un resumen de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	Al 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Beneficios sociales	129	-
Obligación con el IESS	334	166
	463	166

## 12. Patrimonio

### a) Capital social

El capital social autorizado consiste de 36,002 acciones ordinarias de USD 1 valor nominal unitario, las cuales otorgan u voto por acción y un derecho a los dividendos. Listado de los socios de la compañía es como sigue:

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros (no consolidados)**  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Nombre	Número de acciones		% de Participación	
	2018	2017	2018	2017
Cleaning Corp S. A.	6	6	0.02%	0.02%
Lavanderías Ecuatorianas C. A.	35,996	35,996	99.98%	99.98%
Total	36,002	36,002	100.00%	100.00%

**b) Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**c) Reserva de capital**

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes el saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**13. Ingresos**

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	Al 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Arriendo de locales comerciales	83,000	84,280
	83,000	84,280

**14. Gastos de administración**

Un resumen de gastos de administración es como sigue:

(Espacio en blanco)

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros (no consolidados)**  
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	<b>Al 31 de Diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Honorarios profesionales	36,166	7,544
Depreciación de propiedades de inversión	27,263	29,457
Impuestos contribuciones, permisos y otros	15,330	21,374
Sueldos y beneficios sociales	10,509	10,050
Seguros generales	3,079	2,839
Aporte al IESS	1,362	1,127
Fondos de reserva	934	773
Transporte	215	62
Otros	188	588
Avisos y publicaciones	-	1,973
Mantenimiento	-	11,540
	<b>95,046</b>	<b>87,327</b>

**15. Otros ingresos y otros gastos**

Un resumen de otros ingresos y otros gastos es como sigue

	<b>Al 31 de Diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>( US Dólares)</i>	
<b><u>Otros ingresos:</u></b>		
Utilidad en inversiones - VPP	238,095	-
Ingreso en venta activos fijos	288,176	-
Otros ingresos	13,219	16,329
	<b>539,490</b>	<b>16,329</b>
<b><u>Otros gastos:</u></b>		
Gasto compra acciones	273,816	-
Pérdida en inversiones en subsidiarias	200,000	-
Intereses pagados	12,337	16,329
Gastos bancarios	5,998	4,624
Gasto en inversiones - VPP	-	150,000
Otros gastos	7,736	6
	<b>499,887</b>	<b>170,959</b>
	<b>39,603</b>	<b>(154,630)</b>

**16. Transacciones con partes relacionadas**

**Transacciones comerciales:**

Durante el año la compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas.

		<b>Al 31 de Diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
		<i>( US Dólares)</i>	
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	Arriendo	72,800	74,080
Cleaning Corp S.A.	Arriendo	10,200	10,200
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	Intereses / no operacionales	12,337	16,329
		<b>95,337</b>	<b>100,609</b>

**Saldos por cobrar y pagar:**

Un resumen de los saldos por cobrar y pagar entre partes relacionadas es como sigue:

	<b>Cuentas por cobrar comerciales y Otras cuentas por cobrar</b>		<b>Cuentas por pagar comerciales y Otras cuentas por pagar</b>	
	<b>Al 31 de diciembre de</b>		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<i>(US Dólares)</i>		<i>(US Dólares)</i>	
	<i>(Nota 5)</i>		<i>(Nota 9)</i>	
Pyganflor S.A.	993,778	850,780	-	-
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	20,213	316,948	872,541	484,038
Cleaning Corp S.A.	-	16,785	-	-
	<b>1,013,991</b>	<b>1,184,513</b>	<b>872,541</b>	<b>484,038</b>

**17. Precio de transferencia**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a USD 15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

## 18. Instrumentos financieros

La composición de los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se forma de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre de		Al 31 de Diciembre de	
	2018		2017	
	( US Dólares)		( US Dólares)	
	No		No	
	Corriente	Corriente	Corriente	Corriente
<b>Activos financieros al valor nominal:</b>				
Caja y equivalentes de efectivo	295	-	143	-
Cuentas por cobrar	513,992	-	690,113	-
Inversiones	623,674	-	702,676	-
Total activos financieros	1,137,960	-	1,392,932	-
<b>Pasivos financieros al costo:</b>				
Obligaciones financieras	132,000	131,263	193,560	263,263
Cuentas por pagar	880,998	-	498,342	-
Obligaciones laborales	463	-	167	-
Total pasivos financieros	1,013,461	131,263	692,069	263,263
Instrumentos financieros neto	124,499	(131,263)	700,863	(263,263)

## 19. Administración de riesgos financieros

### Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de los mismos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo con las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

### Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

#### **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía se produce cuando un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con su obligación contractual y la fuente principal de este riesgo son las cuentas por cobrar comerciales. La mayor parte de los clientes de la Compañía son partes relacionadas. Los saldos se presentan en el estado financiero netos de provisiones estimadas por la Administración en función a su experiencia de ejercicios anteriores.

#### **Riesgo de liquidez**

La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para ello. La Administración realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y mediano plazos.

#### **Riesgos de capital**

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

### **20. Contratos de arrendamientos operativos**

#### **La Compañía como arrendador – Acuerdos de arrendamiento**

Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con términos de arrendamiento de 5 años. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del periodo de arrendamiento.

Durante los años 2018 y 2017, los ingresos por alquiler obtenidos por la Compañía provenientes de sus propiedades de inversión, las cuales son todas arrendadas bajo arrendamiento operativo, ascendieron a USD 83.000 y USD 84.280, respectivamente. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión en esos años ascendieron a USD 95.046 y USD 87.327, respectivamente.

### **21. Eventos posteriores**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (no consolidados), con fecha 24 de junio del 2019, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**22. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros (no consolidados) por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con autorización de la Gerencia y serán presentados a los Socios y Junta Directiva para su aprobación.



Bernardo Dávalos  
Gerente General



Alexandra Lima  
Contador General